

BETÆNKNING
OM
ARBEJDET I DET AF
BOLIGMINISTEREN NEDSATTE
LEJELOVSUDVALG AF 1964

AFGIVET AF
UDVALGETS FORMAND



ex. 2

BETÆNKNING NR. 379

1965

Udvalgets nedsættelse, opgave og sammensætning.

1. De danske Grundejeres Landsorganisation og Danmarks Lejerforbund meddelte i skrivelse af 15. oktober 1964 boligministeren, at repræsentanter for de 2 organisationer havde drøftet den forestående revision af lov om leje, og at parterne herefter var enige om at anmode boligministeren om at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg med fylldig og ligelig repræsentation fra begge organisationer til at arbejde videre med sagen for om muligt at opnå enighed på væsentlige punkter vedrørende lejelovens revision.

2. Boligministeren nedsatte herefter leje-
lovsudvalget af 1964 ved sålydende skrivelse af 9. november 1964 til underskrevne højesteretsdommer Henrik Tamm:

„I fortsættelse af stedfundne drøftelser mellem De danske Grundejeres Landsorganisation og Danmarks Lejerforbund nedsætter boligministeriet herved — efter fælles anmodning fra de 2 organisationer — med hr. højesteretsdommeren som formand et hurtigt arbejdende udvalg med henblik på lejelovens revision pr. 1. april 1965 (lejelovsudvalget af 1964). Udvalget har til opgave at søge at nå til enighed om forslag til ændringer i lov om leje med henblik på bl. a. at tilvejebringe sådanne udlejningsforhold, som samtidig tilgodeser en forsvarlig drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme og lejernes rimelige krav på beskyttelse.

Man har samtidig rettet henvendelse til følgende om at indtræde som medlemmer af udvalget:

Som repræsentanter for De danske Grundejeres Landsorganisation:

landsretssagfører *Carl Skou*, R.,
direktør *E. Udsen*, R.,
landsretssagfører *A. Karoli Hansen*,
landsretssagfører *N. J. Melgaard*.

Som repræsentanter for Danmarks Lejerforbund:

forbundsformand *N. A. Conradsen*,
direktør *Hans Andersen*,
sekretær i Danmarks Lejerforbund *Andreas Svendsen*,
kontorchef *Hans Halvorsen*.

Som repræsentant for boligministeriet:
kontorchef *Axel G. Poulsen*, R.

Som sekretær for udvalget er udpeget fuldmægtig *Johs. Brigsted*, boligministeriet.

Ministeriet lægger vægt på, at udvalgets arbejde søges fremmet mest muligt af hensyn til ministeriets forberedelse af revisionen af lov om leje, der udløber med udgangen af marts måned 1965."

Efter ønske fra udlejer- og lejerrepræsentanter har endvidere som tilkaldte sagkyndige direktør, cand. jur. *Egon Larsen* for De danske Grundejeres Landsorganisation og landsretssagfører *Georg P. Kofod* for Danmarks Lejerforbund deltaget i udvalgets møder.

Udvalget har i 6 møder drøftet spørgsmål vedrørende revision af lov om leje.

Grundlaget for drøftelserne.

3. Til brug ved udvalgets forhandlinger er udarbejdet en oversigt over lejelovgivningens midlertidige bestemmelser. Oversigten, der angiver udviklingen på dette område siden reglernes indførelse som følge af forholdene i forbindelse med den 2. verdenskrig i årene 1939-45, er optaget som bilag 1 til beretningen.

Vedrørende huslejerreguleringen gælder efter lejelovsændringen af 1964, jfr. lejelovsbekendtgørelse nr. 120 af 20. april 1964, følgende bestemmelser:

Huslejestoppet er i dag gældende i alle kommuner (byområder) med mere end 9.000 indbyggere, med undtagelse af 2 landkommuner, der har ophævet reglerne. Husleje-

stoppet er ophævet i kommuner (byområder) med færre end 9.000 indbyggere, idet dog kommunalbestyrelserne i ca. 100 mindre kommuner selv har besluttet at sætte reglerne om huslejestop i kraft i kommunen.

De lejeforhøjelser, der — ud over særlige forbedringsforhøjelser m. v. — har været mulighed for efter lejelovgivningen at gennemføre, hvor huslejereguleringen gælder, andrager for lejligheder, der er udlejet før 1939, og hvor udlejer har pligt til at vedligeholde lejligheden, 39 pct. af 1939-lejen. De særlige skatteforhøjelser, der er gennemført i København, Frederiksberg og købstæderne med henblik på en huslejetilpasning, har skønsmæssigt andraget ca. 17 pct. i gennemsnit for disse lejligheder.

Herudover er lejen steget yderligere bl. a. på grund af ordinære skattestigninger, således at man må regne med, at lejen i almindelighed i disse ejendomme er steget i alt ca. 65-70 pct.

Ved genudleje siden 1962 har der i disse lejligheder været mulighed for en forhøjelse på yderligere 25 pct. af 1939-lejen.

Af forhøjelserne er der pligt til at hense 10 pct. af gældende leje til indvendig vedligeholdelse (dog højst 18 pct. af 1939-lejen) og 4 pct. af gældende leje til udvendig vedligeholdelse (dog højst 8 pct. af 1939-lejen). I forbindelse med genudlejningsforhøjelserne skal yderligere 15 pct. af 1939-lejen henses til udvendig vedligeholdelse.

For lejligheder, der første gang er udlejet efter 1. september 1939, giver loven adgang til forhøjelser — og pligt til afsætning af beløb til vedligeholdelse — efter lignende regler, men aftrappet efter tidspunktet for lejlighedens første udlejning.

4. Udvalget har — bl. a. på baggrund af lejerrepræsentanternes ønske om oprettelse af et huslejeråd efter svensk mønster — til brug for forhandlingerne herom, jfr. nedenfor, foretaget en undersøgelse af svensk huslejelovgivning, særligt vedrørende opsigelse og lejeforhøjelser. En redegørelse herfor er optaget som bilag 2. Det er endvidere for udvalget oplyst, at man i Sverige gennem et udvalgsarbejde, der endnu ikke er afsluttet, overvejer gennemførelse af ændringer i de hidtidige regler om husleje-forhøjelser i den ældre boligmasse i de geografiske områder, hvor den svenske huslejerregulering gælder. I medfør af de hidtil

gældende bestemmelser om huslejeregulering i Sverige er der indtil nu efter indstilling af Statens hyresråd gennemført lejeforhøjelser til dækning af stigninger i driftsudgifterne på 38 og 48 pct. af lejen i 1942 i henholdsvis Stockholm og Sverige i øvrigt.

5. Udlejerrepræsentanterne har til støtte for deres krav om adgang til yderligere lejeforhøjelser i udvalget fremlagt nogle af De danske Grundejeres Landsorganisation udarbejdede opgørelser over, hvilken forhøjelse af lejen i ældre udlejningsejendomme der vil være nødvendig til dækning af stigninger i driftsudgifter og sikring af en forsvarlig genopretning af ejendommene. Til grund for opgørelserne er anvendt driftsregnskaber for en række udlejningsejendomme i Københavns kommune. Efter opgørelserne er der i perioden fra 1939 til 1964 sket følgende udgiftsstigninger:

	Af 1939-lejen
Til vedligeholdelse	60,15 pct.
- stigninger i øvrige driftsudgifter	9,06 -
- genopretning af ejendomme-ne må påregnes	44,58 -
I alt	113,79 pct.

Udlejerrepræsentanterne har anført, at der heraf kun er givet 39 pct. i almindelige lejeforhøjelser (40 pct. ved centralvarme-ejendomme), og at der således for at give dækning for nødvendige udgiftsstigninger er behov for en lejeforhøjelse på i alt 73,79 pct. af 1939-lejen.

Lejerrepræsentanterne har erkendt, at prisudviklingen har medført, at der med henblik på at sikre en forsvarlig drift og vedligeholdelse af udlejningsejendommene er behov for rimelige lejeforhøjelser, og at gennemførelse af sådanne også er i lejernes interesse. Lejerrepræsentanterne har imidlertid ikke på det foreliggende grundlag villet tage endelig stilling til den af grundejerrepræsentanterne foretagne opgørelse, som efter deres opfattelse må forudsætte en nærmere gennemgang af det fremlagte materiale. Denne vurdering bør foretages af et sagkyndigt huslejeråd.

Resultatet af udvalgets drøftelser.

6. På grundlag af det foreliggende materiale og drøftelser i udvalgets møder er der

mellem udlejerrepræsentanterne og lejerrepræsentanterne opnået enighed om at indstille til boligministeren at foreslå forskellige ændringer i lov om leje i forbindelse med en forlængelse af lovens gyldighed. Disse ændringer går navnlig ud på ved lovens forlængelse pr. 1. april 1965 at tillade gennemført en almindelig procentuel leje-forhøjelse som a conto dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne og at skabe hjemmel for nedsættelse af et huslejeråd med beføjelse til at træffe beslutning om yderligere generelle leje-forhøjelser og i forbindelse hermed fastsætte retningslinier vedrørende øget vedligeholdelse. Efter at der mellem parterne var opnået enighed om lovændringernes indhold, blev de herefter formulerede affattelser ved forhandlingernes afslutning underskrevet af samtlige deltagere i forhandlingerne med undtagelse af landsretssagfører N. J. Melgaard, der på dette tidspunkt havde måttet forlade mødet.

Et i overensstemmelse hermed udarbejdet lovforslag med bemærkninger er optaget som bilag 3.

Forslaget indeholder følgende hovedpunkter:

a) Almindelig leje-forhøjelse.

Parterne er som anført enige om, at der bør gives adgang til generelle leje-forhøjelser i 1965 til delvis dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne. Forslaget går ud på, at disse procentforhøjelser kan gennemføres i beboelseslejemål i samme omfang, som lejelovens § 110, stk. 3, hidtil har åbnet mulighed for ved genudleje efter 1962, dog at der også gives adgang til leje-forhøjelse for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden 1. januar 1956-31. marts 1959, på hvilket tidspunkt lejefastsættelsen blev fri i nybyggeriet.

For erhvervslejemål, der første gang er udlejet inden 31. december 1945, foreslås dog større forhøjelser.

Forhøjelserne anses af begge parter for a conto forhøjelser, således at det nedenfor nævnte huslejeråd kan træffe beslutning om yderligere leje-forhøjelser til dækning af prisstigninger, der er indtrådt, medens huslejestoppet har været gældende, og til genopretning af ejendommenes vedligeholdel-

sestilstand i det omfang, huslejerådet finder det rimeligt.

De forhøjelser, parterne er enige om, foreslås gennemført efter lignende principper som tidligere procentforhøjelser. Dette indebærer bl. a., at allerede stedfundne genudlejningsforhøjelser i medfør af lejelovens § 110, stk. 3, skal fradrages i de tilladte leje-forhøjelser. Endvidere kan som tidligere $\frac{2}{5}$ af lejerne kræve sagen indbragt for huslejenævnet, der har adgang til at tilsidesætte forhøjelsen helt eller delvis efter de kriterier, hvorudfra nævnet hidtil har bedømt leje-forhøjelserne ved genudlejning. Nævnet kan herved også tage hensyn til ejendommens vedligeholdelsestilstand og betinge forhøjelsens gennemførelse af istandsættelsesarbejder, såfremt ejendommen ikke er holdt forsvarligt ved lige, ligesom nævnet kan tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig som følge af forhøjelser, der efter 1. september 1939 er gennemført på grund af forbedringer.

Lejen for lejligheder, hvor lejeren selv har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan forhøjes i samme omfang som for andre lejligheder. Det er herved taget i betragtning, at lejen i sådanne lejemål normalt har været fastsat forholdsvis lavere, således at forhøjelsen vil være lavere i kroner og ører.

Hvad angår de i lejelovens § 113, stk. 6, fastsatte begrænsninger i leje-forhøjelser for visse lejemål i ejendomme, opført før 1890, er parterne i forslaget enedes om at opretholde de hidtidige kvalitetskrav for at gennemføre leje-forhøjelser af normal størrelse i disse ejendomme. Er kravene ikke opfyldt, eller vil forhøjelsen være urimelig som følge af en efter 1. september 1939 gennemført modernisering, hvorved lejen er forhøjet, foreslår parterne, at det i hvert enkelt tilfælde overlades til huslejenævnet at afgøre, om ejendommens forhold kan begrunde en forhøjelse.

For lejligheder i ejendomme, der er opført i perioden 1890 til 1900 i hovedstadsområdet og i kommuner med mere end 30.000 indbyggere, er der opnået enighed om en særlig regel, hvorefter $\frac{1}{5}$ af lejerne efter fremsættelsen af udlejerens krav kan forlange sagen indbragt for huslejenævnet, og at nævnet da ved afgørelsen af spørgsmålet om leje-forhøjelsens gennemførelse lægger samme retningslinier til grund som ved ejendomme opført før 1890.

Af lejeforhøjelserne skal—efter principperne i lejelovens §§ 67 og 115 — afsættes enandel til indvendig og udvendig vedligeholdelse, for førkrigslejligheder henholdsvis 10 og 5 pct. For at muliggøre dette foreslår parterne de særlige begrænsninger, der i de nævnte bestemmelser er fastsat for afsætningspligtens omfang i ældre lejemål, ændret således, at lejeforhøjelsen også kommer til at medføre en udvidelse af de beløb, der skal afsættes til vedligeholdelse.

Med hensyn til forhøjelsens gennemførelse er parterne nået til enighed om, da varsling af lejeforhøjelserne ikke påregnes at kunne ske før lovens ikrafttræden, efter omstændighederne at foreslå det almindelige varsel på 3 måneder ændret således, at varsling, der foretages inden 30. april 1965, kan medføre, at lejeforhøjelserne træder i kraft 1. juni 1965. Herved er der efter parternes opfattelse givet lejerne en efter omstændighederne rimelig frist, navnlig i betragtning af, at disse gennem stedfundne pressemeddelelser må være forberedt på, at der vil komme lejeforhøjelser.

b) Oprettelse af et huslejeråd.

Parterne er i nøje sammenhæng med gennemførelse af den ovenfor nævnte lejeforhøjelse enedes om at foreslå, at der — for at fremtidige lejeforhøjelser til sikring af en forsvarlig huslejeudvikling kan iværksættes efter saglige retningslinier og under medvirken af parterne på huslejeområdet — nedsættes et huslejeråd til at træffe beslutninger om fremtidige lejeforhøjelser. Huslejerådet bør efter parternes opfattelse have en uvildig formand og en fyldig og ligelig repræsentation blandt de landsomfattende udlejer- og lejerorganisationer samt sagkyndig bistand fra boligministeriet. Huslejerådet skal kunne træffe endelig beslutning om, hvorvidt der under hensyn til stedfundne stigninger i ejendommenes driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet kan gennemføres yderligere almindelige procentuelle lejeforhøjelser. I forbindelse med beslutning om forhøjelse skal rådet endvidere kunne ændre bestemmelserne om afsætning til vedligeholdelse med henblik på at sikre en forbedret vedligeholdelse af udlejningsejendommene. Efter parternes opfattelse bør der ikke herudover tillægges rådet særlige beføjelser.

c) Andre ændringer.

Parterne er i øvrigt nået til enighed om at foreslå følgende ændringer i lov om leje:

1° Reglerne om *valg af de kommunale huslejenævn* i lejelovens § 101, stk. 3, foreslås ændret således, at det fastsættes i loven, at formanden skal have bestået juridisk embedseksamen, idet hidtidige formænd, der ikke opfylder dette vilkår dog vil kunne genvælges, og at de to medlemmer skal vælges efter indstilling fra henholdsvis større grundejer- og lejerforeninger i kommunen, på samme måde som foreningerne har indstillingsret ved udpegnings af lægdommere i boligretterne og ved valg af medlemmer af boliganvisningsudvalg.

2° I forbindelse med forslaget om organisationernes indstillingsret vedrørende valg af medlemmer til huslejenævn foreslår parterne lejelovens § 105, stk. 1, ændret, således at *enstemmige nævnsafgørelser* vedrørende 1890-ejendomme (lejelovens § 113, stk. 6) og moderniseringer (lejelovens § 112) bliver endelige, hvorefter enstemmige afgørelser herom ikke kan indbringes for boligretterne.

3° For at give huslejenævnene mere tid til at behandle de for nævnene indbragte sager foreslår parterne, at *fristen* herfor i lejelovens § 103, stk. 6, forlænges fra 6 til 8 uger. Samtidig foreslås den særlige 9 ugers frist i visse moderniseringssager ligeledes fastsat til 8 uger.

4° *Genudlejningsforhøjelsen*, der siden 1962 har kunnet gennemføres i henhold til lejelovens § 110, stk. 3, vil efter almindelig praksis ved procentforhøjelser blive fradraget i denne. Parterne er enige om at opretholde en bestemmelse om en procentuel lejeforhøjelse for de genudlejninger, der finder sted, efter at den forannævnte procentforhøjelse er gennemført, dog at procentsatsen nedsættes fra 25 til 10 for lejemål, der første gang er udlejet før 1. september 1939, og med tilsvarende reduktion af procentsatsen for lejemål, der første gang er udlejet efter 1. september 1939. Endvidere foreslås den særlige pligt til afsætning til udvendig vedligeholdelse ophævet på baggrund af de øgede almindelige afsætninger til dette formål. Man foreslår tillige — for at lette nævnenes arbejdsbyrde — reglen æn-

dret således, at lejeforhøjelsen — bortset fra ejendomme opført før 1890 — ikke på forhånd skal søges godkendt af huslejenævnet, men at nævnet på lejerens begæring kan tage stilling til lejens rimelighed. Lejeforhøjelsen skal dog anmeldes til nævnet. Det foreslås endelig udtrykkeligt anført, at huslejenævnene kan tilsidesætte lejeforhøjelser helt eller delvis, hvor lejeforhøjelse må anses for urimelig som følge af stedfundne lejeforhøjelser på grund af forbedringer.

5° For at tilvejebringe mulighed for at gennemføre ensartede regler for *varmeafregning* i ældre ejendomme er parterne enige om at foreslå indsat en ny bestemmelse i lejelovens § 117, hvorefter en udlejer med huslejenævnets samtykke kan forlange, at basiskontrakter og faste kontrakter ophæves og erstattes af den almindelige form for afregning af varme efter lejelovens § 38 (betaling efter forbrug).

6° Parterne er enige om at foreslå, at loven med de foreslåede ændringer får *gyldighed til den 31. marts 1969* hvor den optages til revision.

7° Såvel fra udlejerrepræsentanterne som fra lejerrepræsentanterne i udvalget har der været fremsat ønsker om andre ændringer af lejeloven, herunder også af principiel karakter og betydelig rækkevidde, men på grund af den korte tid, der har været til rådighed for udvalgets drøftelser, har der været enighed om at begrænse drøftelserne til de i det foregående nævnte spørgsmål.

Udvalget ønsker dog om lejelovens § 65, stk. 1, nr. 8), og § 86, stk. 1, nr. 8), at udtale følgende:

Der har i udvalget været enighed om det ønskelige i at give en udlejer lettere adgang til at forlange et lejemål bragt til ophør, når en lejer er til gene for ejendommen og for sine medlejere.

I erkendelse af, at lovbestemmelserne herom, jfr. lovens § 65, stk. 1, nr. 8), og § 86, stk. 1, nr. 8), giver en udlejer adgang til at opsig og i grove tilfælde til at hæve lejemålet, hvis lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eller hans eller hans husstands optræden eller forhold trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere, efter sin ordlyd giver tilstrækkeligt grundlag for at kunne få uheldige lejere fjernet, har udvalget ikke fundet grundlag for at foreslå lovens tekst ændret. Udvalget ønsker imidlertid at påpege, at domspraksis på dette område efter udvalgets opfattelse stiller for strenge betingelser for ophævelse eller opsigelse af et lejemål efter disse bestemmelser, og der findes under de nuværende forhold på boligmarkedet ikke at være grund til at stille disse strenge krav. Udvalget vil finde en ændring af retspraksis, således at det bliver lettere at fjerne uheldige lejere, ønskelig, hvilket må anses at stemme med lovens ordlyd og formål.

Udlejerrepræsentanterne og lejerrepræsentanterne har forbeholdt sig senere hver for sig at fremsætte deres principielle synspunkter og forslag om ændringer i lejelovgivningen i øvrigt.

København, den 13. januar 1965.

Henrik Tamm.

Udvalgets formand.

Oversigt over lejelovgivningens midlertidige bestemmelser.

I. Lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje.

Før 1937 var retsforholdet mellem udlejer og lejer stort set reguleret alene ved de trufne aftaler herom mellem parterne i overensstemmelse med dansk rets almindelige princip om aftalefrihed. Lejelovent af 1937, der blev gennemført i overensstemmelse med et af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 udarbejdet forslag, var den første lov, der gav almindelige, for hele landet gældende regler om retsforholdet mellem parterne i lejeforholdet, og dens regler danner med visse ændringer og udvidelser stadig grundlaget for den gældende lejelovgivning.

Lejelovent af 1937 undergav princippet om aftalefrihed forskellige begrænsninger, idet en række af lovens regler slet ikke kunne fraviges ved parternes aftale (de præceptive bestemmelser), medens andre regler (de deklaratoriske bestemmelser) kun var gældende, hvis intet andet var aftalt mellem parterne.

Loven tog ikke stilling til lejefastsættelsen, men indeholdt alene bestemmelser om nedsættelse af misforholdsleje.

Vedrørende opsigelse bestemte lejelovent, at et lejemål som hovedregel fortsatte uopsigeligt fra udlejerens side i perioder på 3 år (for erhvervs- og forretningslokaler 5 år), hvis det ikke ved opsigelse eller af anden lovlig grund var bragt til ophør senest 1 år efter dets ikrafttræden.

Lov nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom gav den forretningsdrivende lejer en ret til de af ham skabte værdier (den oparbejdede good-will).

II. De ekstraordinære bestemmelser i Lejelovgivningen.

Efter krigsudbruddet i 1939 gennemførtes der for at sikre rolige og stabile lejeforhold en række ekstraordinære bestemmelser.

a. Huslejestop.

Ved midlertidig lov nr. 377 af 30. oktober 1939 blev det bestemt, at nye lejemål om boliger eller lokaler, som var eller havde været udlejet den 1. september 1939, ikke kunne afsluttes på vilkår, der var mere byrdefulde for lejer end de vilkår, som var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør (det såkaldte „huslejestop“). Ved denne lovs udløb blev huslejestoppet og opsigelsesforbudet forlænget for endnu 1 år ved lov nr. 127 af 30. marts 1940, og disse midlertidige bestemmelser har i medfør af en række forlængelseslove været gældende nogenlunde uændret for den gamle boligmasse op til 1951.

Huslejestoppet for de ældre boliger og lokaler var dog ikke ubetinget. For det første kunne udlejer og lejer i bestående lejemål aftale frivillige lejeforhøjelser, idet det dog i medfør af lov nr. 262 af 29. maj 1943 blev gjort til en betingelse for sådanne overenskomstens gyldighed, at udlejer inden overenskomstens indgåelse skriftligt gjorde lejer bekendt med, at denne som følge af den ham tillagte uopsigelighed ikke var retligt forpligtet til at indgå på overenskomsten. For det andet havde udlejerne ved genudlejning mulighed for med kommunalbestyrelsens godkendelse at opnå en rimelig lejeforhøjelse.

For 2-familiehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed, indførtes huslejestoppet først i 1942, hvor der endvidere blev indført kontrol med lejen i visse lejemål om enkeltværelser, og bestemmelserne herom blev udbygget yderligere i 1943.

b. Opsigelsesforbud.

Ved den nævnte lov nr. 377 af 30. oktober 1939 blev der tillige indført et almindeligt forbud mod opsigelse fra udlejerens side. Forbudet mod opsigelse var dog ikke undtagelsesfrit, idet det åbnede adgang for udlejer til at foretage opsigelse i visse tilfælde, hvor der forelå særlig begrundelse herfor.

c. Andre ekstraordinære bestemmelser.

1. Forbud mod sammenlægning og nedlægning af lejligheder.

For at hindre en uønsket formindskelse af den eksisterende boligbestand blev der ved midlertidig lov nr. 216 af 28. maj 1942 gennemført bestemmelser, hvorefter kommunalbestyrelsen fik adgang til i kommuner med boligmangel at kræve ledige lejligheder udlejet, og ved lov nr. 80 af 9. marts 1943 gennemførtes forbud mod uden kommunalbestyrelsens samtykke at sammenlægge to eller flere lejligheder, at tage en lejlighed i brug helt eller delvis på anden måde end til beboelse og at benytte mere end een lejlighed inden for samme kommune til bolig for personer, der hørte til samme husstand. Ved lov nr. 262 af 29. maj 1943 blev der givet regler, der begrænsede enlige personers adgang til at bo selvstændige lejligheder.

2. Tvungen boliganvisning.

For at sikre, at den bestående boligmasse blev udnyttet på effektiv måde, blev der ved lov nr. 400 af 22. august 1945 indført regler om tvungen boliganvisning.

3. Udlejning af enkeltværelser.

For yderligere at fremkalde forøget udbud af beboelsesrum blev der ved lov nr. 295 af 31. maj 1946 givet lejere af lejligheder på 3 værelser og derved adgang til at fremleje en del af lejligheden.

Med henblik på at fremskaffe et øget udbud af enkeltværelser til udlejning blev der ved lov nr. 262 af 9. juni 1948 om anvisning af værelser og afgift af værelser gennemført en ordning, hvorefter boliganvisningsudvalgene i landets største kommuner kunne anvise overtallige værelser i større lejligheder til enlige værelsessøgende, dog således at indehaverne af lejlighederne kunne undgå anvisningen mod at betale en afgift. Loven havde kun gyldighed indtil udgangen af november måned 1949, og da lovens administration var forbundet med betydelige vanskeligheder og dens virkninger med hensyn til fremskaffelse af værelser viste sig yderst ringe, blev loven ikke søgt forlænget.

III. Forberedelser til revision af krigstidens lejelovgivning.

Den opståede forskel på huslejeniveauerne og den stigende boligmangel gav anledning til, at indenrigsministeriet i 1946 nedsatte et udvalg med den opgave at fremkomme med forslag til revision af lejelovgivningen. Udvalget, der bl. a. bestod af repræsentanter for de politiske partier, grundejere, lejere, bygherrer og de sociale boligforetagender, afgav i 1947 en betænkning om boliganvisning. På grundlag heraf gennemførtes en ny lovgivning om boliganvisning ved lov nr. 248 af 31. maj 1947.

Udvalget kunne imidlertid ikke nå til enighed om ændringer i huslejestoppet.

Boligministeriet nedsatte dernæst i april 1948 2 embedsmandsudvalg, hvoraf det ene fik til opgave at fremkomme med forslag til bestemmelser vedrørende ændringer i reglerne om huslejekontrol og om udligning af huslejeniveauerne i gamle og nye ejendomme. Det andet udvalg fik til opgave at foretage en gennemgang af lejelovgivningens almindelige bestemmelser og fremkomme med forslag til eventuelle ændringer heri.

De 2 udvalg afgav i oktober 1948 betænkninger, og på grundlag heraf fremsatte boligministeren i rigsdagssamlingen 1948-49 et forslag til en almindelig revision af hele lovgivningen om leje. Forslaget nåede ikke at blive færdigbehandlet i rigsdagssamlingen 1948-49, men forslaget bestemmelser om boliganvisning og om sammenlægning af beboelseslejligheder m. v. blev dog færdigbehandlet og med visse ændringer gennemført som lov nr. 141 af 31. marts 1949 om boliganvisning.

Efter henstilling fra det folketingsudvalg, hvortil lejelovsforlaget havde været henvist, nedsatte boligministeriet i april 1949 et udvalg, bestående af repræsentanter for ministeriet, grundejere, lejere og de almennyttige boligforetagender. Udvalget fik til opgave at udarbejde et forslag til en normallejekontrakt og afgav i september 1949 en beretning om resultatet af sit arbejde, bilagt udkast til en normallejekontrakt. Af beretningen fremgik, at udvalget også havde drøftet spørgsmålet om bl. a. gennemførelse huslejeforhøjelse i de ældre ejendomme, men at der ikke havde kunnet opnås enighed mellem udlejernes og lejernes repræsentanter i udvalget om dette spørgsmål.

Det i 1948 fremsatte lovforslag blev derefter på ny fremsat i rigsdagssamlingen i 1949-50, dog med enkelte ændringer, men nåede heller ikke at blive færdigbehandlet i denne samling. Forslaget blev ikke genfremsat i samlingen 1950-51, men boligministeriet nedsatte den 6. oktober 1950 et udvalg med repræsentanter for henholdsvis Socialdemokratiets, Venstres, Det konservative Folkepartis, Det radikale Venstres og Danmarks Retsforbunds rigsdagsgrupper til at behandle lovgivningen vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet samt over for ministeriet at fremkomme med forslag til sådanne lovgivningsmæssige og andre foranstaltninger på de pågældende områder, som under hensyn til de sociale forhold og den økonomiske udvikling, herunder navnlig den opståede spænding mellem lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, måtte findes formålstjenlige.

Udvalget afgav den 25. maj 1951 en betænkning angående leje- og boliganvisningslovgivningen samt lovgivningen om statens støtte til boligbyggeriet. Betænkningen indeholdt bl. a. et forslag til lov om leje. Det af udvalget således udarbejdede lovforslag blev fremsat uændret i folketinget og med enkelte ændringer gennemført som lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje.

IV. Lejeloven af 1951.

I loven af 1951 blev optaget reglerne om boliganvisning og sammenlægning af beboelseslejligheder, ligesom loven om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom blev optaget som et særligt kapitel i lejeloven. Loven kom til at omfatte ethvert lejemål om hus eller husrum. Der indførtes boligretter overalt i landet.

De vigtigste ændringer af lovens midlertidige bestemmelser var følgende:

a. Huslejestoppel.

Der blev i hver kommune nedsat huslejenævn, som skulle føre kontrol med lejen. Aftale om udleje af lejligheder, som ikke tidligere havde været udlejet, skulle anmeldes til huslejenævnet, som kunne nedsætte lejen, såfremt den ikke var rimelig. Ad-

gangen til at indgå frivillige lejeforhøjelser opretholdtes, men overenskomster herom skulle anmeldes til huslejenævnet, der kunne tilsidesætte aftalen, såfremt den ikke var rimelig.

Under hensyn til de siden 1939 indtrufne stigninger i driftsudgifterne ved udlejnings-ejendomme indførtes adgang for udlejerne til efter visse nærmere regler at gennemføre en forhøjelse af lejen for lejligheder og lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939. Forhøjelserne kunne udgøre indtil 5 pct. — for centralopvarmede ejendomme dog indtil 6 pct. og for større erhvervslejemål indtil 10 pct. — over lejen i 1939. Endvidere fik udlejerne, der havde pligt til at holde både ejendom og lejlighed ved lige, adgang til med huslejenævnets samtykke at forhøje lejen yderligere med indtil 7 pct., i visse tilfælde indtil 10 pct. For lejligheder og lokaler, der første gang var udlejet i tiden 1. september 1939 til 1. januar 1946, blev der givet adgang til med nævnets samtykke at gennemføre en forhøjelse til vedligeholdelse på indtil 3½ pct. af den oprindelige leje.

b. Opsigelses forbudet.

Lejerne i ejendomme, der første gang var udlejet efter 1. september 1939, blev sikret samme beskyttelse mod opsigelse som lejerne i de ældre ejendomme.

c. Vedligeholdelse.

Tvistigheder mellem udlejer og lejer blev overladt til huslejenævnenes afgørelse.

V. Revisionsbestræbelser 1952-54 og lejelovsbekendtgørelsen af 1955.

Det tidligere nævnte udvalg af 6. oktober 1950 nedsatte i 1952 et underudvalg. Underudvalget fik til opgave at foretage nærmere undersøgelser med henblik på gennemførelse af en udligning af lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, og underudvalget afgav i august samme år en beretning om disse undersøgelser.

Boligministeren fremsatte dernæst i maj 1954 i folketinget forslag til revision af huslejelovgivningen, indeholdende en trinvis lejeforhøjelse over 6 år. Samtidig blev foreslået en udligningsafgift til staten af fast

ejendom. Ifølge forslaget skulle huslejestoppet og opsigelsesforbudet kun opretholdes indtil udgangen af finansåret 1962-63. Forslaget nåede ikke at blive færdigbehandlet af folketinget.

Ved lov nr. 106 af 14. april 1955 blev der i stedet gennemført en række ændringer i lov om leje.

a. Huslejestoffet.

Der blev givet adgang til en række procentvise lejeforhøjelser i løbet af 1955, 1956 og 1957. Forhøjelsernes størrelse afhang af tidspunktet for første udlejning og var forskellige for beboelseslejligheder og erhvervs- og forretningslokaler m. v. For beboelseslejligheder var adgangen til lejeforhøjelse varieret efter, om udlejeren havde pligt til at holde lejligheden ved lige, og om ejendommen var centralopvarmet. For lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, kunne lejen i 1957 forhøjes med indtil 24 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939, og for erhvervs- og forretningslokaler m. v. var den tilsvarende procent 35.

De særlige bestemmelser om kontrol med enkeltværelser kunne fremtidigt uden for hovedstadsområdet kun sættes i kraft i kommuner med mindst 10.000 indbyggere.

b. Opsigelsesforbudet.

Opsigelsesforbudet opretholdtes, dog ikke for 2-familiehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed.

c. Vedligeholdelse.

Der indførtes en konto-ordning for indvendig vedligeholdelse (hvidtning, maling og tapetsering).

Hensættelserne på kontoen var for ældre lejligheder 10 pct. af 1939-lejen og for nyere lejligheder 9 eller 8 pct. af lejen ved 1. udlejning.

d. Boliganvisning.

Det fastsattes i loven, hvilke krav et boliganvisningsudvalg kan stille som betingelse for at godkende en lejlighedssøgende. Bopælskrav kan kun stilles i hovedstadsområdet og kommuner med mere end 15.000 indbyggere.

e. Forhøjelse af ejendomsskatten.

Ved lov af 24. maj 1955 om forøgelse af den kommunale ejendomsbeskatning i købstæderne og de sønderjyske flækker blev der gennemført bestemmelser om en forhøjelse af ejendomsbeskatningen til købstæderne og de sønderjyske flækker, således at der derigennem skete en forhøjelse af lejeniveauet for lejligheder, der er taget i brug før 1. januar 1946, svarende til gennemsnitligt ca. 3 pct., og en noget mindre forhøjelse af lejeniveauet for lejligheder, der er taget i brug i tiden 1. januar 1946—31. december 1948. Provenuet af den forøgede beskatning blev henlagt til en særlig fond i den enkelte kommune til imødegåelse af eventuelt tab på kommunale garantier for statslån i henhold til byggestøttelovgivningen.

VI. Lejeloven af 1958.

Ved lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje gennemførtes enkelte ændringer af lejelovens almindelige regler. Således blev det i loven fastsat, at lejeren har ret til at installere telefon, oliekaniner m. v. samt radio- og fjernsynsantenner. Endvidere blev vedligeholdelseskonto-ordningen for indvendig vedligeholdelse overført til lovens almindelige regler og dermed gjort permanent. Hensættelsesbeløbene forhøjedes til 10 pct. af den til enhver tid gældende leje for lejligheder, der var udlejet før 1. september 1939, og til 9 og 8 pct. for lejligheder, der er udlejet senere. Der blev dog fastsat visse maksimumsgrænser i forhold til lejen ved første udlejning (1939-lejen).

Det blev i loven fastsat, at trykte kontraktsformularer efter 1. juli 1959 kun måtte anvendes, når de er autoriseret af boligministeren. Til at udarbejde typeformularer hertil blev der derefter nedsat et hurtigt arbejdende udvalg, hvori bl. a. grundejerne og lejerne var repræsenteret, og på grundlag af udvalgets arbejde udsendte boligministeriet meddelelse af 25. juni 1959 om autorisation af lejekontraktsblanketter, hvorefter boligministeriet havde autoriseret de af udvalget udarbejdede typeformularer for hver art lejemål, idet der dog, hvor særlige forhold taler herfor, åbnedes mulighed for autorisation af blanketter med enkelte

bestemmelser, som afviger fra hovedtypen.

Med hensyn til lejelovens midlertidige bestemmelser indebar loven af 1958 navnlig følgende ændringer:

a. Huslejestoppet.

1. Lejen blev frigivet i fremtidigt byggeri.

Kommuner (byområder) med indtil 3.000 indbyggere undtoges fra huslejestoppet, medmindre kommunalbestyrelsen selv vedtog, at huslejestoppet skulle være gældende.

I kommuner (byområder) med 3.000—20.000 indbyggere kunne kommunalbestyrelsen vedtage, at huslejestoppet ikke skal gælde længere i kommunen.

Huslejenævnene opretholdtes i kommuner, hvor restriktionerne blev ophævet — i kommuner med under 3.000 indbyggere dog kun i 2 år — og nævnene fik her hjemmel til at formidle rimelige lejeforhøjelser, som lejerens ikke ville acceptere, samt til at afgøre vedligeholdelsestvister og beskytte lejerne mod urimelige lejefastsættelser og lejeforhøjelser.

2. I de områder, hvor huslejestoppet opretholdtes, åbnedes der mulighed for en lejeforhøjelse i 1959 og 1960, der for almindelige beboelsesejendomme, der var udlejet pr. 1. september 1939, i alt svarede til 16 pct. af 1939-lejen; heraf blev 5 pct. af 1939-lejen bundet til indvendig vedligeholdelse og 5 pct. til udvendig vedligeholdelse. For lejligheder, der første gang var udlejet efter 1. september 1939, blev der givet adgang til mindre procentforhøjelser.

Adgangen til at indgå frivillige overenskomster begrænsedes i de områder, hvor huslejestoppet opretholdtes (lovens § 109, stk. 2). Parterne kunne med huslejenævnets godkendelse alene træffe aftale om lejeforhøjelse, der modsvarede udvidet brugsret eller øget brugsværdi som følge af forbedringer, som udlejerens havde foretaget ud over sin vedligeholdelsespligt.

Adgangen til lejekontrol med enkeltværelser og møblerede lejligheder kunne ved kommunalbestyrelsesbeslutning opretholdes i hovedstadsområdet og i øvrigt i kommuner med mere end 30.000 indbyggere, men begrænsedes for værelsernes vedkommende i det væsentlige til værelser i de såkaldte „klublejligheder“.

b. Opsigelsesforbudet.

Opsigelsesforbudet opretholdtes principielt. Dog blev der for kommuner med under 3.000 indbyggere adgang til at bestemme, at der fra et nærmere fastsat tidspunkt, dog tidligst 1. april 1961, i kommunen skulle gælde opsigelsesregler, svarende til 1937-lovens regler, med 3 og 5 års uopsigelsesperioder for lejerne.

c. Boliganvisningsreglerne.

Boliganvisningsudvalgenes adgang til at stille krav om forudgående bopæl som betingelse for at godkende en lejlighedssøgende blev ophævet — i de største byområder dog efter en afviklingsperiode.

Reglerne om boliganvisning kan ikke opretholdes ud over 1 år efter, at huslejestoppet er ophævet i en kommune.

d. Kontrol med forbedringer.

I de områder, hvor huslejerestriktionerne opretholdtes, ændredes reglerne om huslejenævnens kontrol med ombygninger og moderniseringer, således at den kom til at omfatte alle foranstaltninger af denne art, der ville medføre en lejeforhøjelse på 30 pct. og derover.

e. Skatteforhøjelser.

Der gennemførtes i løbet af 1959 og 1960 i København, Frederiksberg, købstæderne og de sønderjyske flækker en ekstraordinær, ejendomsskyld og grundskyld, der for skatteåret 1960-61 og følgende skatteår opkræves med 14 promille af den fikserede skattepligtige forskelsværdi, jfr. lov nr. 358 af 27. december 1958.

Efter loven skal den ekstraordinære ejendomsskyld nedsættes fra og med 1964 med $\frac{1}{10}$ for hver vurderingsperiode. Pligten til at betale ekstraordinær ejendomsskyld hviler på alle ejendomme, der er opført før krigens afslutning.

VII. Lejelovsændringer i 1962.

Ved lov nr. 228 af 22. juni 1962 gennemførtes nogle ændringer i lejelovens midlertidige bestemmelser.

a. Huslejestoppet.

1. Ved lovændringen blev det også for kommuner (byområder) med indbyggerantal

mellem 3.000 og 6.000 opstillet som hovedregel, at huslejestopsreglerne ikke gælder, således at reglerne kun kunne sættes i kraft i kommuner gennem en herpå sigtende vedtagelse i kommunalbestyrelsen.

Endvidere bortfaldt adgangen til at opretholde huslejenævn i kommuner, hvor reglerne om huslejestop ikke gælder, og spørgsmål om lejevilkår m. v. i disse kommuner må derfor indbringes for boligretten.

2. Der blev i kommuner, hvor huslejestoppet opretholdtes, givet en almindelig adgang til en kontrolleret lejeforhøjelse ved genudlejning.

For lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, udgjorde forhøjelsen 25 pct. af lejen pr. nævnte dato. For lejligheder, der første gang var udlejet senere, blev der givet adgang til lavere procentforhøjelser. $\frac{3}{5}$ af forhøjelsesbeløbet afsættes til en konto for udvendig vedligeholdelse, således at beløbene tidligst må anvendes efter 1. januar 1968.

b. Opsigelsesforbudet.

For kommuner (byområder) med mellem 3.000 og 6.000 indbyggere, hvor huslejestoppet ikke gælder, blev der åbnet adgang for kommunalbestyrelsen til at beslutte, at opsigelsesforbudet skal afløses af de ved leje-loven af 1937 gennemførte uopsigelighedsperioder.

VIII. Lejelovsændringer i 1963.

Ved lov nr. 95 af 20. marts 1963 blev der gennemført den ændring i leje-loven, at huslejestoppet kom til at omfatte nybyggeriet i de områder af landet, hvor huslejestoppet i øvrigt er gældende. Keglerne indeholder for ejendomme opført efter 25. februar 1963 en anmeldelsespligt til huslejenævnet af lejeaftaler i disse ejendomme. Nævnet kan nedsætte lejen, hvis der i nævnet er enighed herom. Er dette ikke tilfældet, skal boligretten træffe afgørelsen på nævnets initiativ.

Samtidig blev lejligheder, der er taget i brug første gang efter 1. april 1959, underkastet lejekontrol ved genudleje og under lejemålets beståen.

IX. Lejelovsændringen af 1964.

Leje-loven af 1958 udløb ved udgangen af marts måned 1964, men ved lov nr. 86 af 26. marts 1964 blev lovens gyldighedsperiode forlænget i eet år til udgangen af marts måned 1965, dog således at der samtidig blev foretaget nogle ændringer, af hvilke de vigtigste er følgende::

a. Huslejestoffet.

Ved lovændringen blev kommuner (byområder) med 6.000—9.000 indbyggere undtaget fra huslejestoppet, medmindre kommunalbestyrelsen selv traf beslutning om at bibeholde dette.

Der blev givet kommunalbestyrelserne i kommuner (byområder) med mellem 20.000 og 30.000 indbyggere adgang til at træffe beslutning om huslejestoppets ophævelse.

b. Opsigelsesforbudet.

1. Lovændringen gav kommunalbestyrelserne i kommuner (byområder) med indbyggerantal mellem 6.000 og 9.000 adgang til at ophæve opsigelsesforbudet, således at uopsigelighedsperioderne kommer til at gælde i stedet.

2. I kommuner, hvor visse enkeltværelser er undergivet nævnskontrol, fik huslejenævnet adgang til at tilsidesætte sådanne opsigelser af beboere af klubværelser, som må anses for urimelige.

c. Forudgående nævnskontrol med moderniseringer.

1. Huslejenævnene fik en videregående bemyndigelse til at nægte at godkende iværksættelsen af visse moderniseringsarbejde:], der anses for urimelige, og som vil medføre lejeforhøjelse på mere end 30 pct.

2. 1 øvrigt blev nævnene bemyndiget til at udsætte andre moderniseringsarbejder, der medfører lejeforhøjelser på 30 pct. eller mere, hvis arbejdet ønskes iværksat af en ejer, der endnu ikke har ejet ejendommen i 3 år, og over halvdelen af lejerne kræver arbejdet udsat. I sådanne tilfælde kan nævnet udskyde arbejdet i indtil 5 år efter, at ejeren har erhvervet ejendommen.

*d. Ændring af gyldighedsområdet for leje-
lovens regler om forbud mod sammenlægning
og nedlæggelse af beboelseslejligheder m. v.
(lovens kap. XXII).*

De omhandlede regler (undtagen § 155) havde hidtil været gældende overalt, hvor kommunalbestyrelsen ikke udtrykkeligt havde fastsat, at reglerne ikke skulle gælde.

Ved lovændringen blev det nu fastsat, at reglerne gælder umiddelbart i kommuner, der har huslejestop, medmindre kommunen træffer anden beslutning. For at reglerne efter 1. juli 1964 helt eller delvis skal gælde i kommuner uden huslejestop, kræves en herpå sigtende kommunal beslutning, der kun har gyldighed for eet år ad gangen.

X. De nugældende bestemmelser.

a. Huslejestoppet.

(lejelovens §§ 101-125).

1. Huslejestoppets gyldighedsområde.

Huslejestoppet er i dag gældende i alle kommuner (byområder) med mere end 9.000 indbyggere, med undtagelse af 2 landkommuner, der har ophævet reglerne. Herudover er der ca. 100 mindre byområder, hvis kommunalbestyrelser selv har besluttet at sætte reglerne om huslejestop i kraft.

2. Huslejeforhøjelser.

De lejeforhøjelser, der — ud over særlige forbedringsforhøjelser m. v. — har været mulighed for efter lejelovgivningen, fremgår af oversigt I-III over lejelovens procentforhøjelser m. v. (side 15-17). For lejligheder, der er udlejet før 1939, og hvor udlejer har pligt til at vedligeholde lejligheden, har lejen således kunnet forhøjes med 39 pct. De særlige skatteforhøjelser har skønsmæssigt andraget ca. 17 pct. i gennemsnit for disse lejligheder.

Herudover er lejen steget yderligere bl. a. på grund af ordinære skattestigninger, så-

ledes at man må regne med, at lejen i almindelighed i disse ejendomme er steget i alt ca. 65-70 pct.

Ved genudleje siden 1962 har der i disse lejligheder været mulighed for en forhøjelse på yderligere 25 pct. af 1939-lejen.

Af forhøjelserne er der pligt til at hense 10 pct. af gældende leje til indvendig og 4 pct. af gældende leje til udvendig vedligeholdelse. I forbindelse med genudlejningsforhøjelserne skal yderligere 15 pct. af 1939-lejen henses til udvendig vedligeholdelse.

b. Opsigelsesforbudet.

(lejelovens § 64 m. fl.).

I de kommuner (byområder) med under 9.000 indbyggere, hvor der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan ophæve opsigelsesforbudet og lade dette afløse af uopsigelsesperioder, har kun ganske få kommunalbestyrelser truffet beslutning herom.

c. Boliganvisningsreglerne.

(lejelovens §§ 131-148).

Boliganvisningsreglerne er fremdeles i kraft i de allerfleste af de kommuner, der har huslejestop.

d. Reglerne om sammenlægning og nedlæggelse af lejligheder.

(lejelovens §§ 149-158).

Disse regler er stort set gældende overalt, hvor huslejestoppet gælder. Navnlig på øerne har et ikke ubetydeligt antal småkommuner, der ikke har huslejestop, fastholdt reglerne helt eller delvist.

e. Reglerne om enkeltværelser.

(lejelovens §§ 126-130).

Disse regler gælder skønsmæssigt i ca. halvdelen af de kommuner, der har mulighed for at sætte reglerne i kraft.

Oversigt over lejelovens procentforhøjelser m. v.

I. Beboelseslejligheder, hvor udlejeren har pligt til at vedligeholde lejligheden.

Lejligheder ¹⁾ , der første gang er udlejet:							
Pct. af 1939-lejen resp. lejen ved første senere udleje:	før 1890 (jfr. § 113,6)	før 1/9-39	1/9-39 - 31/12-45	1/1-46 - 31/12-48	1/1-49 - 31/12-52	1/1-53 - 31/12-55	1/1-56 -
1951.....	0	12 ²⁾	3,5 ²⁾				
1955.....	10	3	6,5	8			
1956.....	3	4	4	2			
1957.....	2	4	4	3			
1959.....	8	8	6	4	3		
1960.....	7	8	6	4	3		
Ordinær pct.-forhøjelse i alt.....	30	39	30	21	6		
Genudleje efter 1962.....	(25)	25	20	15	10	5	
Skønnet skattestigning 1955 og 1958.....	17	17	17	10	4		
Vedligeholdelseskonto:							
<i>indvendig:</i>							
1955.....	10	10	9	8			
1958, pct. af gældende leje.....	10	10	9	8	8	8	8
dog højst.....	18	18	15	12	12	12	12
<i>udvendig:</i>							
1958, pct. af gældende leje.....	4	4	3	2			
højst.....	8	8	6	3			
herudover ved genudleje efter 1962.....	(15)	15	12	9	6	3	

¹⁾ Centralopvarmede ejendomme kan forhøjes med yderligere 1 pct. i alt, jfr. § 113, stk. 3.

²⁾ Beroende på huslejenævnets skøn over nødvendigheden herfor til vedligeholdelse. For store lejligheder kunne vedligeholdelsestillægget bevirke en stigning til 15 pct. i ejendomme opført før 1939.

Oversigt over lejelovens procentforhøjelser m. v.

II. Beboelseslejligheder, hvor lejereren har pligt til at vedligeholde lejligheden.

		Lejligheder ¹⁾ , der første gang er udlejet:				
Pct. af 1939-lejen resp.						
lejen ved første senere udleje:	før 1890 (jfr. § 113,6)	før 1/9-39	1/9-39 – 31/12-45	1/1-46 – 31/12-48	1/1-49 – 31/12-52	1/1-53 – 31/12-55
1951.....		5				
1955.....			1			
1956.....	3	4	4	2		
1957.....	5	4	4	3		
1959.....	0	3	2	2		
1960.....	7	8	6	4		
Ordinær pct.-forhøjelse i alt.....	15	24	17	11		
Genudleje efter 1962.....	(25)	25	20	15	10	5
Skønnet skattestigning 1955 og 1958.....	17	17	17	10	4	
Afsætning til udvendig vedligeholdelse:						
1958, pct. af gældende leje.....	4	4	3	2		
dog højst.....	8	8	6	3		
herudover ved genudleje efter 1962.....	(15)	15	12	9	6	3

¹⁾ Centralopvarmede lejligheder kan forhøjes med yderligere 1 pct. i alt, jfr. § 113, stk. 3.

Oversigt over lejelovens procentforhøjelser m. v.

III. Lejemål, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, og — for så vidt det lejede omfatter en lejlighed — hvor lejen pr. 1. juli 1951 oversteg 1.500 kr. i hovedstadsområdet, 1.300 kr. i købstæderne og 1.000 kr. i landkommunerne.

		Lokaler, der første gang er udlejet:				
Pct. af 1939-lejen resp. lejen ved første senere udleje:	før 1/9-39	1/9-39 – 31/12-45	1/1-46 – 31/12-48	1/1-49 – 31/12-52	1/1-53 – 31/12-55	
1951	10					
1955	15	15	5			
1956	5	5	5			
1957	5	5	5			
1959	8	6	4	3		
1960	8	6	4	3		
Ordinær pct.-forhøjelse i alt	51	37	23	6		
Genudleje efter 1962	25	20	15	10	5	
Skønnet skattestigning 1955 og 1958	17	17	10	4		
Afsætning til udvendig vedligeholdelse: 1958, pct. af gældende leje	4	3	2			
dog højst	8	6	3			
herudover ved genudleje efter 1962	15	12	9	6	3	

Svensk huslejelovgivning, særligt vedrørende opsigelse og lejeforhøjelser.

I. Almindelige regler.

1. De almindelige regler for retsforholdet mellem udlejer og lejer findes i kap. 3 i lov af 14. juni 1907 om nyttjanderätt til fast ejendom (hyreslagen), der omfatter de almindelige og grundlæggende retsregler på lejeområdet (svarende til den danske lejelovs første afsnit).

I ældre tid indeholdt disse regler en principiel aftalefrihed med hensyn til huslejens størrelse, ligesom såvel udlejer som lejer havde fri opsigelsesret.

2. Ved revision af disse regler i 1939 indførtes ved ændringer af hyreslagens §§ 38-40 en indirekt besittningsskydd. Efter disse regler kan en udlejer, som nægter at gå med til forlængelse af et lejemål, i visse tilfælde blive erstatningsforpligtet. Valget af denne form for beskyttelse blev motiveret med, at en egentlig uopsigelighed for lejeren kunne befrygtes at medføre uheldige virkninger på boligmarkedet. Denne lejerbeskyttelse omfatter alle arter af lejemål.

Lejerbeskyttelsens materielle indhold fastsætter, at ejeren pådrager sig erstatningsansvar, hvis han nægter at forlænge et lejemål med en sådan begrundelse, at hans nægtelse må anses for at stride med god skik i udlejningsforholdet.

I forbindelse med lejerbeskyttelsen er der i loven fastsat regler for en huslejereregulering. Hvis udlejeren betinger sig utilbørlige vilkår i forbindelse med forlængelse af lejeforholdet, bliver han erstatningspligtig. Der er navnlig tænkt på det tilfælde, hvor han forhøj er lejen mere end, hvad der følger af den almindelige ændring af huslejeniveauet. Reaktionen efter 1939-loven er, at ejeren, som vægrer sig ved at forlænge et lejemål i strid mod god udlejningsskik eller opstiller urimelige vilkår for denne forlængelse, er forpligtet til at betale en rimelig godtgørelse til lejeren for de omkostninger, som er for-

bundet med flytning fra lejligheden. Der er derimod ikke tale om, at han kan få erstatning, fordi han skal betale mere i leje for den lejlighed, han flytter til.

Efter loven er proceduren den, at lejeren, som er blevet opsagt uden at have misligholdt lejemålet, inden en uge efter opsigelsen skal give udlejeren meddelelse om, at han ønsker at beholde lejligheden. Hvis han ikke afgiver denne meddelelse, fortaber han muligheden for at få erstatning. Har han afgivet meddelelsen, påhviler det udlejeren snarest muligt at meddele, på hvilke vilkår han er villig til at forlænge lejemålet, eller af hvilken årsag han ikke ønsker, at lejemålet skal forlænges. Undlader han dette, pådrager han sig erstatningsansvar, som om han havde vægret sig mod at forlænge lejemålet i strid med god udlejningsskik. En lejer kan ikke på forhånd fraskrive sig denne beskyttelse.

3. Afgørelse af disse spørgsmål er ved loven henlagt til de almindelige domstole.

II. Midlertidige bestemmelser.

1. På grund af de vanskelige boligforhold i forbindelse med 2. verdenskrig vedtoges i 1942 følgende love:

lov af 19. juni 1942 om hyresregulering m. m., der indeholder regler om begrænsning af lejens størrelse (svarende til det danske huslejestop) og om tvangsforlængelse af lejeaftaler (svarende til det danske opsigelsesforbud),

lov af 19. juni 1942 om kontroll med upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., der indeholder regulerende bestemmelser om opnåelse af lejligheder på grundlag af bostadsrätt og andre former for bostadskooperation.

Disse midlertidige bestemmelser er, medmindre regeringen træffer anden bestemmelse, kun gældende i kommuner med mindst 2.000 indbyggere pr. 1. januar 1942. Regeringen kan ligeledes bestemme, at reglerne helt eller delvis ikke skal have gyldighed i en kommune, hvor boligsituationen måtte tillade en sådan ophævelse. Det er oplyst, at lejereguleringen gennem regeringsbeslutninger er ophørt at gælde i godt 200 kommuner, og at bestemmelserne fortsat gælder i samtlige byer med et indbyggerantal på over 25.000.

Opgaverne i henhold til disse love varetages af lokale hyresnämnd med rekurs til statens hyresråd som sidste instans.

2. Nævnet består af en formand og 2 af kommunen valgte medlemmer, af hvilke den ene skal eje eller administrere udlejningslejligheder, og den anden skal have kendskab til mindre bemidledes boligforhold. Når afgørelser om forretningslejemål skal træffes, erstattes sidstnævnte medlem i almindelighed af et medlem, som selv driver erhvervsvirksomhed fra lejede lokaler.

Hyresrådet består af en formand og 6 andre medlemmer. Formanden skal være jurist og opfylde betingelserne for at være dommer. Af de øvrige medlemmer skal én have særlig sagkundskab på det sociale område og én på det økonomiske. To medlemmer skal repræsentere udlejerne og to lejerne.

Ud over at være tilsyns- og ankemyndighed for hyresnämndene skal hyresrådet med opmærksomhed følge udviklingen på boligmarkedet og huslejeniveauet i landet samt afgive indstillinger til kongen og til statslige eller kommunale myndigheder om sådanne foranstaltninger, som hyresrådet finder egnede til at fremme en ønskelig udvikling på disse områder.

3. Huslejereguleringen efter de midlertidige regler har i princippet karakter af en regulering af selve huslejeniveauet. For lejligheder, opført før 1942, sker reguleringen med udgangspunkt i det lejeniveau, som fandtes i 1942 i det pågældende område, medens lejen for senere opførte lejligheder først og fremmest bestemmes på grundlag af anskaffelsessummerne. Specielt vedrørende møblerede lejligheder og erhvervslejligheder gælder en principiel aftalefrihed om lejens størrelse med den begrænsning,

at lejen kan nedsættes til et rimeligt beløb, hvis den er væsentligt højere, end lejlighedens beskaffenhed og øvrige omstændigheder tilsiger. Der gælder særlige regler for kommunale og sociale lejligheder.

I hyresregleringslagen § 5 er det fastsat, at såfremt det skønnes påkrævet som følge af øgede omkostninger for driften af udlejningsejendomme i bestemte kommuner, kan kongen eller efter kongens bemyndigelse statens hyresråd tillade, at der gennemføres lejeforhøjelser i forhold til grundlejen inden for bestemte procentbeløb af denne.

I medfør af denne bestemmelse har den svenske regering fra tid til anden efter indstilling fra hyresrådet tilladt huslejeforhøjelser inden for de forskellige områder i forhold til udviklingen i prisniveauet.

4. I tilknytning til huslejereguleringen er der fastsat en direkte lejerbeskyttelse. Også denne lej beskyttelse går i princippet ud fra, at udlejer har fri opsigelsesret, og de regler, der i loven findes om ret for lejeren til at fortsætte lejemålet, er opstillet som undtagelser fra denne hovedregel. Udlejers ret til at opsig lejeren brydes således, hvis hans hensigt med at opsig aftalen må anses for at stride mod god skik i udlejningsforholdet eller i øvrigt at være ubillig. I lovens motiver nævnes der, at man her skal foretage en afvejning mellem begge parter rimelige interesser. Der skal således altid tages hensyn til lejerens mulighed for at få anden bolig og til hans forhold i øvrigt, herunder må der særlig tages hensyn til børmerige familiers boligbehov. I selve loven nævnes der imidlertid kun, at tvangsforlængelse af lejemålet af materielle grunde er udelukket, hvis lejeren har misligholdt lejemålet.

Procedurereglerne går nærmere ud på, at det er lejeren, der skal tage initiativ til at få lov til at få lejemålet forlænget. Den opsagte lejer, som ønsker dette, skal henvende sig til nævnet inden 14 dage efter opsigelsen. Oversidder han denne frist, kan lejemålet ikke forlænges. Hvis lejemålet udløber, inden nævnet har nået at tage stilling til spørgsmålet, kan lejeren blive boende og afvente resultatet af nævnets behandling af sagen.

Boligmangelen har naturligvis sat sit præg på nævnenes praksis, navnlig på den måde, at lejernes vanskeligheder ved at

skaffe sig anden bolig i vid udstrækning har medført, at interesseafvejningen falder ud til lejerens fordel. Skønt huslejerereguleringsloven bygger på det hovedprincip, at udlejere har ret til at nægte at forlænge lejemålene, synes boligmangelen, for så vidt angår de almindelige udlejningslejligheder, at have medført en tillem্পning i praksis, som stort set kan siges at indebære, at opsigelse i princippet annulleres, hvis udlejer ikke har væsentlige begrundelser for det modsatte. I en udtalelse fra statens hyresråd er det også fremhævet, at det i almindelighed, for at en opsigelse i almindelige boliglejemål kan godkendes, bør kræves, at der er forhold, som positivt taler for dette resultat, f. eks. ejerens egne personlige forhold, som bevirker, at han selv ønsker at bo i lejligheden, lejerens forsømmelse af sine økonomiske forpligtelser eller hans tilsidesættelse af god skik og orden i lejligheden. I visse andre lejemål gælder det modsatte hovedprincip, således i fremleje-forhold, hvor opsigelse i almindelighed i mødekomes, hvis ingen særlige omstændigheder taler herimod.

5. I forbindelse med en påbegyndelse af afviklingen af huslejerestriktionerne gennemførtes lov af 7. december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen), som har gyldighed for de områder, hvor huslejerestriktionsloven ikke gælder. Loven har dog ikke gyldighed for 1 eller 2-familiehuse.

Loven af 1956 er provisorisk, og foruden at sikre lejerne mod urimelige opsigelser indeholder den bestemmelser om lejevilkårene, hvorefter disse i tilfælde af uenighed herom skal fastsættes af de almindelige domstole.

Til forskel fra huslejerestriktionsloven opstiller 1956-loven som hovedprincip, at lejer har ret til at forny lejemålet, hvis lejeperioden som følge af opsigelse eller af andre grunde afsluttes. Denne ret gælder dog ikke ubetinget. For det første har en lejer, som har misligholdt lejekontrakten eller i øvrigt tilsidesat sine forpligtelser, ikke denne ret. Endvidere har han ikke retten, hvis det ikke kan anses for stridende mod god udlejningsskik eller i øvrigt anses for ubilligt, at udlejer kræver hans bortflytning.

Hvad angår vilkårene i nye lejeaftaler,

fastsætter loven som hovedregel, at den nye aftale skal indeholde de udlejningsvilkår, som ejeren kræver. Denne hovedregel skal dog fraviges, hvis ejeren forlanger en leje, som væsentligt overstiger lejen for tilsvarende lejligheder på stedet, eller kræver andre vilkår, som strider mod god skik i udlejningsforholdene, eller hvis hans krav i øvrigt anses for utilbørlige. I så fald skal man optage samme bestemmelser i lejeaftalen, som var gældende for det tidligere lejemål.

Om proceduren gælder, at hvis ejer og lejer ikke kan enes om nyt lejemål, må ejeren skriftligt meddele lejer, at han kræver, at han flytter. Det påhviler derefter den lejer, som ønsker at blive boende, at tage initiativ til sagens indbringelse for domstolene. Det skal i almindelighed ske senest 3 uger efter. Lejer kan inden denne frist i stedet henvise sagen til behandling i nedsatte mæglingsnævne i huslejespørgsmål, hvor sådanne findes (i kommuner med hyresnämnd er formanden tillige mæglingsmand), og hvis dette ikke resulterer i forlig, skal sagen indbringes for domstolene inden 3 uger efter, at mæglingsforhandlingerne er afsluttet. Hvis lejeperioden udløber, inden sagen er afgjort, har lejer ret til at forblive boende, indtil sagen er behandlet, således dog at lejen senere reguleres i henhold til dommen. Hvis retten godkender, at lejer kan blive boende, fastsætter man samtidig lejevilkårene i henhold til de regler, som gælder vedrørende vilkårene i nye lejemål. Godkender retten derimod opsigelsen, skal lejer flytte enten ved lejemålets udløb eller, hvis dette allerede er passeret, straks.

III. Ønsker om lovrevision.

1. *Hyreslagskomittén* af 1957 stillede i sin betænkning af 1961 „Reviderad Hyreslag” forslag om en ny hyreslag, hvori bl. a. indeholdes bestemmelser om optionsrätt, d. v. s. en opsagt lejers ret til at vælge en fortsættelse af det hidtidige lejemål på de nye vilkår, visse optionsbrydende grunde samt vilkårene i nyt lejemål. For så vidt angår erhvervslejemål, blev foreslået indirekte besittningsskydd (ret til erstatning ved visse opsigelser fra udlejerens side).

2. Statens hyresråd har i sin udtalelse af 26. november 1962 henstillet, dels at leje-reguleringslovgivningens gyldighed forfenges til og med udgangen af 1965, dels at der nedsættes et sagkyndigt udvalg med henblik på at forenkle kontrollen med huslejerne. Hyresrådet har i denne forbindelse peget på, at man ved en afvikling af leje-reguleringen må regne med, at lejeniveauerne successivt udjævnes, og at det var ønskeligt, at lejebeløbene allerede før afviklingen tilpassedes efter lejlighedernes indbyrdes markedsmæssige lejeværdi, idet rådet finder det umotiveret at holde lejerne i de ældre, mere centralt beliggende ejendomme m. v. nede på et betydeligt lavere niveau end i nyere og mere perifert beliggende ejendomme. Man finder det i så henseende utilrådeligt fremover at fortsætte den hidtidige praksis med — ved årligt tilbagevendende beslutninger — at give udlejerne generelle lejestigninger til dækning af stigende driftsudgifter. Rådet har anvist den udvej at tillempе leje-reguleringen i lighed med, hvad der nu gælder om udlejning af møblerede værelser, således at man i princippet indfører aftalefrihed med mulighed for hyresnämnden til efter ansøgning eller ex officio at nedsætte urimelige lejer. Det nævnes med hensyn til moderniseringsarbejder, at det ville være formålstjenligt, om hyresnämndens vurdering af disse ikke som nu skulle ske på grundlag af de anvendte omkostninger, men alene tog sigte på resultatet af de gennemførte arbejder gennem vurderingen af den moderniserede lejligheds markedsmæssige brugsværdi.

3. Ved lov af 31. maj 1963 er det bestemt, at hyresreguleringsloven, der efter sit indhold skulle udløbe den 31. december 1963, fortsat skal have gyldighed til og med udgangen af 1965, men samtidig har regeringen besluttet at nedsætte et udvalg af fem sagkyndige med den opgave at finde frem til en løsning af den fremtidige lovgivning om lejeregulering.

Statsrådsprotokollatet af 26. april 1963, som ligger til grund for den nævnte beslut-

ning, henviser som baggrund for beslutningen dels til hyreslagskommitténs nævnte betænkning af september 1961, dels til statens hyresråds foranstående bemærkninger til denne betænkning.

Hertil har justitsministeren ifølge statsrådsprotokollatet bl. a. tilføjet, at den omstændighed, at der fortsat — trods betydeligt byggeri i de senere år — hersker omfattende boligmangel visse steder, i vidt omfang beror dels på den stedfindende ændring i samfundsstrukturen, der bl. a. indebærer en koncentration af erhvervslivet til de tættere bebyggelser, dels på det forhold, at den mindskning af realindkomsterne, som var baggrunden for lejereguleringens indførelse i 1942, nu er ombyttet med en stadigt voksende stigning af levestandarden, medens huslejen end ikke er steget i takt med den almindelige prisstigning. Det vil derfor være af interesse at få nærmere kendskab til, hvor omfattende den omtalte lejeopsplitning er på forskellige steder, og i hvilken grad en lejligheds mere eller mindre hensigtsmæssige beliggenhed under de nuværende forhold indvirker på lejeniveauet, ligesom man må undersøge, hvilke ændrede lovbestemmelser der kan komme på tale, i det omfang den gældende lovgivning modvirker en nødvendig tilpasning af lejebeløbene til lejlighedernes brugsværdi. Justitsministeren er med hensyn til spørgsmålet om besittningsskydd af den opfattelse — som i øvrigt angives at have vokset sig stærk i vide kredse — at en lejer ikke blot i en bolig mangelsituation, men også i et boligmarked i balance, bør nyde beskyttelse imod ubeføjede opsigelser fra udlejerens side. Omvendt mener han, at tiden nu er inde til i overensstemmelse med hyresrådets forslag at lempe sig hen imod en indførelse af en mere permanent lejelovgivning med aftalefrihed, for så vidt angår leje vilkårene, uanset at der fremover på grund af den nævnte langvarige ændring i samfundsstrukturen må regnes med en vis knaphed på boliger i de større og tættere bebyggede områder.

Forslag til lov om ændringer i lov om leje.

§ 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 120 af 20. april 1964, foretages følgende ændringer:

1. § 67, stk. 3, 3. punktum, affattes således:

„I kommuner, hvor reglerne i kapitel XVIII er gældende, er udlejerens dog for lejligheder, som var eller havde været udlejet den 1. september 1939, ikke pligtig at afsætte beløb, der overstiger 21 pct. af den pr. nævnte dato gældende leje: for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945, og for lejligheder, der første gang er udlejet den 1. januar 1946 eller senere, begrænses pligten på tilsvarende måde til henholdsvis 18 pct. og 15 pct. af lejen ved første udlejning.“

2. § 101, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Nævnet skal bestå af en formand og 2 andre medlemmer. Amtmanden (i København overpræsidenten) vælger formanden, der ikke må have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendoms-handel, og som skal have bestået juridisk embedseksamen, medmindre han den 31. marts 1965 er formand for et huslejenævn. De 2 andre medlemmer, der begge skal være kendt med husleje-forhold såvel for boliger som for forretningslokaler, og hvoraf det ene skal være en grundejer, der tillige er udlejer — i de i stk. 1, 2. punktum, nævnte kommuner af mindst 5 lejemål — det andet en lejer, der ikke tillige er udlejer, vælges af kommunalbestyrelsen, det ene efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen, det andet efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen. Tvivl om, hvilke foreninger der kan komme i betragtning, afgøres af boligministeren. Der vælges samtidig efter samme

regler en suppleant for formanden og hvert af de øvrige 2 medlemmer. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller foretager disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling af repræsentanter og suppleanter til nævnet, vælges de 2 medlemmer og disses suppleanter af kommunalbestyrelsen blandt henholdsvis grundejere og lejere i kommunen, som opfylder de anførte betingelser. Den, der første gang vælges, afgiver til amtmanden (overpræsidenten) skriftlig forsikring om, at han vil udføre sit hverv efter bedste evne og overbevisning.“

3. I § 103, stk. 6, ændres „6 uger“ til „8 uger“.

4. I § 105, stk. 1, ændres „§ 113, stk. 9“ til „§ 112, § 113, stk. 6 og 9“.

5. § 110, stk. 3 — 5, affattes således:

„Stk. 3. Herudover kan udlejerens — indbil huslejerådet, jfr. § 114 a, i forbindelse med en beslutning om leje-forhøjelse efter reglerne i §§ 113 og 114 træffer anden bestemmelse — ved genudlejning af hus eller husrum, der var eller havde været udlejet den 31. december 1955, jfr. dog stk. 4, foretage en leje-forhøjelse. Forhøjelsen beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for hus eller husrum, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved første udlejning. Af den leje, der lægges til grund ved beregningen, kan forhøjelsen — sammenlagt med eventuelle tidligere forhøjelser efter nærværende bestemmelse, der ikke er fradraget ved efterfølgende leje-forhøjelser efter §§ 113 og 114 — højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter.

<i>Hus og husrum, der første gang er udlejet i tiden</i>	<i>Procent</i>
Inden 1. september 1939.	10
1. september 1939-31. december 1945	8
1. januar 1946-31. december 1948...	6
1. januar 1949-31. december 1955...	4

Stk. 4. Det påhviler udlejerens ved påtegning på lejekontrakten ved lejemålets indgåelse at gøre lejeren bekendt med størrelsen af en i medfør af stk. 3 foretagen leje-forhøjelse, jfr. § 107, stk. 2, og med, at lejeren inden for den i nævnte bestemmelse fastsatte frist har adgang til at indbringe husleje-forhøjelsen for huslejenævnet. Det påhviler endvidere udlejerens inden udløbet af 3 uger fra aftalens indgåelse at afgive indberetning om den stedfundne leje-forhøjelse til huslejenævnet. Indberetningen skal være bilagt med dokumentation for størrelsen af den leje, der var gældende den 1. september 1939, eller — for lejemål, der første gang er indgået efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved første udlejning.

Stk. 5. Indbringes leje-forhøjelse ifølge stk. 3 af lejeren, kan huslejenævnet tilsidesætte leje-forhøjelsen helt eller delvis, såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi. Der skal ved bedømmelsen heraf tages hensyn til det lejedes alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand. Endvidere kan nævnet tage hensyn til, om lejen efter forhøjelsen ville ligge væsentligt højere end den leje, der efter en gennemførelse af tilsvarende forhøjelser ville være almindeligt gældende leje i kvarteret for hus eller husrum af tilsvarende størrelse — værelsesantal og areal — og beskaffenhed. Nævnet kan i denne forbindelse også tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig som følge af forhøjelser, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbedringer/

6. Som ny § 110, stk. 6, indføres:

„*Stk. 6.* I de i § 113, stk. 6, omhandlede ejendomme, der ikke opfylder betingelserne for leje-forhøjelse efter § 113, stk. 1 og 2, kan leje-forhøjelse efter nærværende bestemmes stk. 3 dog kun foretages med huslejenævnets godkendelse.”

7. § 112, stk. 5, udgår.

8. § 113, stk. 1 og 2, affattes således:

„§ 113. I lejemål om beboelseslejligheder, jfr. kapitel X, der var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, kan udlejerens fremsætte krav om leje-forhøjelse, der beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for lejligheder, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved lejligheds første udlejning. Forhøjelsen kan højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter over den leje, der lægges til grund ved beregningen:

<i>Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil:</i>
	<i>pct.</i>

Inden 1. september 1939.	64
1. september 1939-31. december 1945.	50
1. januar 1946-31. december 1948	36
1. januar 1949-31. december 1952	16
1. januar 1953-31. marts 1959. .	5

Stk. 2. Såfremt lejeren ved aftale har overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser til følgende procenter:

<i>Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil:</i>
	<i>pct.</i>

Inden 1. september 1939.	49
1. september 1939-31. december 1945.	37
1. januar 1946-31. december 1948	26
1. januar 1949-31. december 1952	10
1. januar 1953-31. marts 1959. .	5

Har lejeren ved aftale delvis overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser kun forholdsmaessigt i forhold til de i nærværende stykke fastsatte procenter, og nedsættelsens størrelse fastsættes i mangel af parternes enighed af huslejenævnet.”

9. § 113, stk. 5, affattes således:

„*Stk. 5.* Såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi, kan huslejenævnet efter sagens indbringelse i henhold til reglerne i stk. 9 tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis. Der skal ved bedømmelsen heraf tages hensyn til det lejedes alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand. Endvidere kan nævnet tage hensyn til, om lejen efter forhøjelsen ville ligge væsentligt højere end den leje, der efter en gennemførelse af tilsvarende for-

høj eiser ville være almindeligt gældende leje i kvarteret for hus eller husrum af tilsvarende størrelse — værelsesantal og areal — og beskaffenhed. Nævnet kan i denne forbindelse også tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig som følge af forhøjelser, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbedringer. Dersom det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt, jfr. § 116, eller isoleret mod kulde og fugt, kan huslejenævnet efter lejerens begæring gøre forhøjelsens gennemførelse betinget af, at der iværksættes rimelige istandsættelsesarbejder eller isoleringsforanstaltninger, for så vidt angår sidstnævnte eventuelt mod forhøjelse efter reglerne i § 112."

10. § 113, stk. 6, affattes således:

„Stk. 6. For lejligheder i ejendomme, der er beliggende i hovedstadsområdet, jfr. § 131, stk. 2, og i øvrigt i kommuner med mere end 30.000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890, kan forhøjelse i medfør af stk. 1 og 2 kun gennemføres, dersom lejen for lejligheden den 1. september 1939 oversteg 800 kr., eller huslejenævnet skønner, at ejendommen ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Har huslejenævnet i forbindelse med de før 1. april 1965 gældende regler truffet afgørelse som nævnt, kan denne afgørelse lægges til grund, medmindre sagen indbringes for nævnet efter reglerne i stk. 9. Reglen i stk. 5, 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse. For lejligheder, hvis leje ikke kan forhøjes i medfør af stk. 1 og 2 som følge af ejendommens beskaffenhed, kan huslejenævnet tillade en sådan lejeforhøjelse, som nævnet under hensyn til ejendommens forhold skønner rimelig. Til brug ved nævnets afgørelser efter nærværende stykke er nævnet berettiget til at afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger."

11. I § 113 indsættes som nyt stk. 10:

„Stk. 10. For lejligheder i ejendomme, der er opført før 1900 i de i stk. 6 omhandlede kommuner, skal sagen uanset bestemmelsen i stk. 9 indbringes for nævnet, dersom $\frac{1}{5}$ af lejerne inden den i bestemmelsen fastsatte frist gør indsigelse mod forhøjelsen. Bestemmelsen i stk. 6 finder da tilsvarende anvendelse."

12. § 114, stk. 1, affattes således:

„§ 114. I lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, jfr. kapitel XI, og som var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, kan udlejeren fremsætte krav om lejeforhøjelse, der beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for lokaler, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved lokalernes første udlejning. Forhøjelsen kan dog højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter over den leje, der lægges til grund ved beregningen:

Lokaler, der første gang er udlejet i tiden:	Forhøjelsen kan udgøre indtil: pct.
Inden 1. september 1939	91
1. september 1939-31. december 1945	67
1. januar 1946-31. december 1948	43
1. januar 1949-31. december 1952	21
1. januar 1953-31. marts 1959.	10."

13. Som ny § 114 a. indsættes:

„§ 114 a. Til at følge udviklingen i forholdene vedrørende driften af udlejnings-ejendomme nedsættes et huslejeråd bestående af en formand og 9 andre medlemmer, der udnævnes af boligministeren. Formanden udnævnes efter indstilling af præsidenten for Højesteret. Af de øvrige medlemmer udnævnes

- 4 efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af grundejerorganisationer,
- 4 efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger,
- 1 medlem som repræsentant for boligministeren.

Boligministeren udnævner endvidere efter samme regler stedfortrædere for formand og øvrige medlemmer af rådet. Alle udnævnelser sker for 4 år.

Stk. 2. Det påhviler huslejerådet én gang om året at træffe beslutning om, i hvilket omfang der under hensyn til stigninger i ejendommens driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet skal gives udlejere adgang til efter reglerne i §§ 113 og 114, jfr. § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, at forlange gennemført yderligere almindelige procentuelle huslejeforhøjelser. Ved sin vurdering af betydningen af stigninger i drifts-

udgiftsniveauet for udlejningsejendomme vil rådet — bl. a. under hensyntagen til genopretningen af ejendommenes vedligeholdelsestilstand — have at tage sit udgangspunkt i udgiftsforholdene pr. 1. september 1939 eller — for hus eller husrum, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — forholdene ved første udlejning, sammenholdt med de lejeforhøjelser, der hidtil er gennemført i lejemål af pågældende art.

Stk. 3. Rådet skal i sine beslutninger angive, hvilke procentuelle lejeforhøjelser der på grundlag af de i medfør af stk. 4 indhentede oplysninger kan gennemføres i forskellige kategorier af lejemål. Rådet skal efter generelle retningslinjer afpasse lejeforhøjelsernes størrelse ud fra de i § 113, stk. 1-3 og 6, og § 114, stk. 1 og 2, fastsatte retningslinjer. Rådet kan også tillade gennemført forhøjelser i lejemål om husrum, der er udlejet efter de i nævnte bestemmelser angivne tidspunkter. Rådet kan i forbindelse med beslutning om lejeforhøjelse endvidere træffe beslutning om afsætning af beløb til vedligeholdelse, herunder efter andre retningslinjer end de i § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, fastsatte.

Stk. 4. Rådet er berettiget til at afkræve såvel offentlige myndigheder som privatpersoner eller selskaber oplysninger til brug for dets virksomhed.

Stk. 5. Rådets beslutninger, der bekendtgøres i Statstidende, er endelige.

Stk. 6. Huslejerådets beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 7. Udgifterne ved huslejerådets virksomhed, herunder sekretærhjælp og anden bistand, afholdes af statskassen."

14. I § 115 ændres i stk. 1 „31. december 1948, jfr. dog § 110, stk. 5" til „31. marts 1959".

15. § 115, stk. 2, affattes således:

„*Stk. 2.* For lejligheder eller lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. sep-

tember 1939, afsættes på kontoen for udvendig vedligeholdelse en andel af de betalte lejebeløb svarende til 5 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog ikke ud over 15 pct. af den pr. 1. september 1939 gældende leje. Afsætningsbeløbene andrager for lejligheder eller lokaler, der er udlejet første gang i tiden 1. september 1939-31. december 1945, 3 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog højst 8 pct. af lejen ved første udlejning, medens de for lejligheder eller lokaler, der er udlejet første gang i tiden 1. januar 1946-31. marts 1959, andrager 2 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog højst 5 pct. af lejen ved første udlejning."

16. § 115, stk. 3, 1. punktum, udgår.

17. I § 117 indsættes som nyt stk. 1:

„Med huslejenævnets samtykke kan udlejer i lejemål af den i §§ 39 og 40 nævnte art med 3 ugers varsel forlange, at opgørelsen af lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand fra den nærmest følgende varmesæsons begyndelse skal ske efter de i § 38 indeholdte regler. Bestemmelsen i § 109, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse."

18. I § 161, stk. 2, ændres „1965" til „1969".

§2.

Denne lov træder i kraft den 1. april 1965. Krav om lejeforhøjelse i henhold til §§ 113 og 114 i lov om leje, således som disse bestemmelser er ændret, jfr. § 1, har uanset lejelovens § 113, sidste stk., virkning fra den 1. juni 1965, såfremt de fremsættes inden 30. april 1965.

Stk. 2. De indtil 31. marts 1965 i medfør af bestemmelserne i § 110, stk. 5, og § 115, stk. 3, i love bekendtgørelse nr. 120 af 20. april 1964 afsatte beløb til udvendig vedligeholdelse af ejendommen kan af udlejer fra 1. april 1965 at regne anvendes til nævnte formål.

Bemærkninger til lovforslaget.

Om baggrunden for udarbejdelsen af forslaget henvises til beretningen om udvalgets arbejde.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Forslaget må ses i forbindelse med forslaget om adgang for udlejeren til at gennemføre lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 7. Det tager sigte på som konsekvens af forhøjelsesadgangen at justere de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til hvidtning, maling og tapetsering i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder. Ændringen indebærer, at der af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført efter forslag nr. 8, kan ske normal afsætning til nævnte formål.

Til nr. 2.

Med henblik på at styrke huslejenævnenes autoritet blandt ejere og lejere og øge disses tillid til nævnsafgørelsernes rigtighed foreslås fastsat ændrede bestemmelser om valg af formand og medlemmer til huslejenævnene. Ændringerne går ud på, at formanden skal have juridisk embedseksamen, hvilket krav anses for rimeligt, når henses til nævnsafgørelsernes karakter. Dog vil personer, der ikke opfylder denne betingelse, men som hidtil har varetaget hvervet som huslejenævnensformand og derigennem har erhvervet sig særlig sagkundskab, kunne gen vælges. Endvidere indebærer ændringerne, at nævnets medlemmer i lighed med medlemmer af boliganvisningsudvalg og lægdommere i boligretterne udpeges blandt personer, der er indstillet af større grundejer- og lejerforeninger i vedkommende område og således må forudsættes at have nøje kendskab til lejeforhold og parternes interesser heri.

Til nr. 3.

Den hidtil gældende frist for huslejenævnenes sagsbehandling på 6 uger har i mange tilfælde vist sig at være for kort til at sikre en rimelig tilrettelæggelse af nævnens arbejde. Dette gælder navnlig, når det er nødvendigt for huslejenævnet at indhente erklæringer fra andre myndigheder, eller når sagsantallet i forbindelse med en lovændring midlertidigt bliver særligt stort. Det foreslås derfor, at fristen i alle tilfælde fastsættes til 8 uger.

TU nr. 4.

Under hensyn til den foreslåede ændrede nævnsammensætning, jfr. forslag nr. 2 foreslås det, at afgørelser vedrørende lejelovens § 112 og § 113, stk. 6, i lighed med afgørelser efter lovens § 113, stk. 9, skal være endelige, såfremt de er truffet ved

enstemmig beslutning i nævnet. Disse afgørelser skal således ikke kunne indbringes for boligretten, hvorved denne vil blive tilsvarende aflastet.

Til nr. 5.

Den hidtidige adgang til en almindelig procentuel lejeforhøjelse ved genudlejning, jfr. lovens § 110, stk. 3, foreslås bibeholdt, idet den procentsats, hvormed lejeforhøjelsen kan gennemføres, nedsættes fra 25 til 10 for lejemål, der første gang er udlejet før 1. september 1939, og med næsten tilsvarende nedsættelser for lejemål, der første gang er udlejet efter 1. september 1939. Endvidere er bestemmelsen af administrative grunde ændret således, at huslejenævnet kun skal afgøre spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed, når lejeren begærer det, jfr. dog forslag nr. 6, idet udlejeren i stedet får pligt til inden 3 uger fra aftalens indgåelse at afgive indberetning til huslejenævnet med de fornødne bevisligheder, således at nævnet får mulighed for at foretage en talmæssig kontrol af lejeforhøjelsen. Endvidere indeholder forslaget en regel om, at udlejeren, der begærer sig sådan forhøjelse, har pligt til ved påtegning på lejekontrakten at oplyse lejeren om den adgang, han har til inden udløbet af 1/2 år efter lejemålets indgåelse at indbringe sagen for huslejenævnet.

De lejeforhøjelser, der er gennemført ved genudlejning i medfør af lovens § 110, stk. 3, inden gennemførelsen af de nu foreslåede lejeforhøjelser efter §§ 113 og 114, skal afkortes i disse forhøjelser, jfr. § 113, stk. 7. Efter gennemførelse af lejeforhøjelse i medfør af de nævnte paragraffer vil genudlejningsforhøjelse i medfør af § 110, stk. 3, på ny kunne gennemføres ved alle genudlejninger, dog kun én gang for hvert lejemål.

Der foreslås givet det foreslåede huslejeråd, jfr. forslag nr. 13, hjemmel til, når det skønner det hensigtsmæssigt på grund af huslejudviklingen, at ophæve adgangen til en almindelig lejeforhøjelse ved genudlejning.

Huslejenævnet bibeholder efter forslaget sin hidtidige beføjelse til at tilsidesætte lejeforhøjelsen helt eller delvist, såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi. I forbindelse med de forhold, som nævnet hidtil har kunnet tage i betragtning ved afgørelsen af dette spørgsmål, indeholder forslaget tilføjelse om, at nævnet også vil kunne tage i betragtning, om lejeforhøjelsen vil være urimelig som følge af lejeforhøjelser, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbed-

ringer. Der tænkes herved navnlig på omfattende moderniseringer, hvorved dele af det lejede er ændret væsentligt, og som har medført lejeforhøjelser, hvorved lejen er kommet op på et efter det lejedes værdi forholdsvis højt niveau.

Endelig foreslås i forbindelse med forøgelsen af den almindelige afsætning af beløb til udvendig vedligeholdelse, jfr. forslag nr. 15, at den særlige forpligtelse til afsætning af $\frac{3}{5}$ af genudlejningsforhøjelserne til dette formål ophæves.

Tu nr. 6.

I sammenhæng med bestemmelserne i forslag nr. 10 om lejeforhøjelser i ejendomme fra før 1890 i hovedstadsområdet og kommuner med mere end 30.000 indbyggere foreslås det, at lejeforhøjelse ved genudleje i sådanne ejendomme, som ikke er berettigede til fuld procentuel lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 10, på samme måde som hidtil er betinget af huslejenævnets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Den i nr. 5 omhandlede regel om, at lejeforhøjelsens rimelighed kun skal prøves af nævnet på lejerens begæring, kommer således ikke til at gælde for disse ejendomme.

Til nr. 7.

Ifølge lejelovens § 112, stk. 5, kan huslejenævnets frist for behandling af forbedringsager i visse tilfælde forlænges til 9 uger. Da fristen for huslejenævnets behandling i almindelighed er foreslået forlænget fra 6 til 8 uger, jfr. bemærkningerne til forslag nr. 3, skønnes den nævnte særlige bestemmelse i lovens § 112, stk. 5, at kunne ophæves.

Til nr. 8.

Forslaget indebærer muligheden for følgende procentuelle lejeforhøjelser i beboelseslejligheder i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder:

Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden: *Forhøjelsen kan udgøre indtil:*

Pct. af 1939-lejen/
lejen ved første
udleje

Inden 1. september 1939.	25
1. september 1939-31. december 1945 ..	20
1. januar 1946-31. december 1948	15
1. januar 1949-31. december 1952.	10
1. januar 1953-31. marts 1959.	5

Forhøjelserne er, som anført i beretningens punkt 6, efter forslaget af samme størrelse, hvad enten ejer eller lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse. Der foreslås ikke givet adgang til lejeforhøjelser i lejemål, der første gang er udlejet den 1. april 1959 og senere, idet lejen i sådanne lejemål efter de da gældende bestemmelser frit kunne aftales mellem parterne.

Til nr. 9.

Bestemmelsen fastsætter, under hvilke betingelser huslejenævnene kan tilsidesætte krav om den procentuelle lejeforhøjelse helt eller delvis, såfremt sag herom indbringes for nævnet.

Som følge af ønsket om ensartede bestemmelser er udgangspunktet for forslaget de samme kriterier, som hidtil har været bestemmende med hensyn til, om genudlejningsforhøjelse efter lejelovens § 110, stk. 3, kan tilsidesættes. Herudover er — i lighed med den foreslåede ændring af bestemmelsen om genudlejningsforhøjelse — jfr. bemærkningerne til nr. 5 — foreslået en adgang for nævnet til at tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig i tilfælde, hvor der er gennemført lejeforhøjelse efter 1. september 1939 på grund af forbedringer.

Adgangen til at kræve isolering mod fugt og kulde er foreslået opretholdt. Endelig foreslås det udtrykkeligt fastsat, at huslejenævnet har adgang til at betinge lejeforhøjelsen af, at der, hvor det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt, og lejerne fremsætter begæring herom, iværksættes rimelige istandsættelser, alt under hensyn til de økonomiske muligheder, som ejendommens hidtidige driftsresultat, jfr. lejelovens § 116, og gennemførelsen af de krævede lejeforhøjelser indebærer herfor.

Til nr. 10.

Den foreslåede ændrede affattelse af § 113, stk. 6, indebærer, at der ikke — som i 1955 og i 1958 — gives adgang til en i loven fastsat mindre procentuel lejeforhøjelse i ejendomme, der er opført før 1890 i større byområder, og som på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen.

Efter forslaget opdeles de omhandlede ejendomme i tre grupper:

For lejligheder, hvis leje pr. 1. september 1939 oversteg 800 kr., kan der som hidtil kræves lejeforhøjelse i samme omfang som for andre lejligheder fra før 1939.

Dette gælder også for lejligheder, hvis leje var lavere, såfremt ejendommen ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Afgørelsen heraf træffes efter ide hidtil gældende retningslinjer. Det er dog i denne forbindelse ved en henvisning til bestemmelsen i forslag nr. 9 udtrykkeligt fremhævet, at fuld procentuel lejeforhøjelse også kan nægtes, hvis den må anses for urimelig på grund af en siden 1. september 1939 gennemført forbedring, der har medført lejeforhøjelse.

Såfremt en ejendom tidligere er anerkendt som havende tilstrækkelig kvalitet til at opnå fuld lejeforhøjelse, kan ~~kræv~~ herom uden videre fremsættes over for lejerne på grundlag af den tidligere afgørelse, men hvis det fornødne antal lejere protesterer mod forhøjelsen, har huslejenævnet adgang til på ny at vurdere, om det tidligere udøvede skøn over ejendommens beskaffenhed fortsat skal stå ved magt.

Har ejendommen ikke tidligere opnået anerkendelse til fuld procentuel lejeforhøjelse, kan sådan lejeforhøjelse kun gennemføres med huslejenævnets godkendelse.

For de lejligheder, der ikke opfylder kvalitetsbetingelserne for at få fuld lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8, går forslaget regler ud på, at der ikke kan stilles krav om nogen bestemt mindre procentforhøjelse, men at huslejenævnet efter fremsat begæring fra udlejeren og efter at have indhentet udtalelser herom fra lejerne kan tillade en sådan forhøjelse, som nævnet skønner rimelig. Afgørelsen må bero på ejendommens forhold, herunder lejens størrelse i forhold til lejlighedernes brugsværdi, ejendommens og lejlighedernes tilstand og mulighederne for forsvarlige forbedringer og istandsættelser o. s. v. Huslejenævnet kan efter forslaget i alle spørgsmål vedrørende de ejendomme, bestemmelsen omfatter, afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger til brug ved sagsbehandlingen.

Huslejenævnenes enstemmige afgørelser efter den foreslåede bestemmelse kan ikke indbringes for boligretten, jfr. forslag nr. 4.

Til nr. 11.

Forslaget omhandler de ejendomme, der er opført i tiden mellem 1890 og 1900, og tager sigte på at give huslejenævnet i de større kommuner, hvor der gælder særlige regler for ejendomme, opført før 1890, mulighed for at anvende de regler, der er gældende for ejendomme, opført før 1890, på det byggeri, der er opført i årene 1890-1900. Da den væsentligste del af de nævnte ejendomme antages at opfylde kvalitetskravene til fuld lejeforhøjelse, er der ikke stillet forslag om forudgående nævnsbehandling af alle ejendomme, men forslaget går nærmere ud på, at $\frac{1}{6}$ af lejerne — mod normalt $\frac{2}{5}$ af disse — kan kræve sagen indbragt for nævnet, hvorefter nævnet skal vurdere ejendommen efter de regler, der gælder for ejendomme, opført før 1890.

Til nr. 12.

Forslaget indebærer, at der i erhvervslejemål i de områder af landet, hvor huslejerreguleringen gælder, kan kræves en procentuel lejeforhøjelse, der udgør de i nedennævnte oversigt anførte procenter af lejen

pr. 1. september 1939 eller den leje, der gjaldt ved første senere udleje.

*Lokaler, der første gang er Forhøjelsen kan
udlejet i tiden: udgøre indtil:*

	pet.
Inden 1. september 1939.	40
1. september 1939-31. december 1945 ..	30
1. januar 1946-31. december 1948. . . .	20
1. januar 1949-31. december 1952. . . .	15
1. januar 1953-31. marts 1959.	10

Til nr. 13.

Forslaget tager sigte på oprettelse af et huslejeråd med fyldig og ligelig repræsentation for landsomfattende sammenslutninger af grundejerorganisationer og lejerorganisationer, med repræsentation for boligministeren og med en uvildig formand, udpeget efter indstilling af præsidenten for Højesteret.

Huslejerådet skal efter forslaget kunne træffe endelig beslutning om gennemførelse af yderligere procentforhøjelser under hensyn til stigninger i ejendommens driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet.

Vedrørende driftsudgiftsstigninger skal rådet tage sit udgangspunkt i forholdene pr. 1. september 1939 sammenholdt med de lejeforhøjelser, der hidtil er gennemført i lejemål af pågældende art, hvilket står i forbindelse med, at den nu foreslåede lejeforhøjelse ikke er et udtryk for, at der hermed er skabt balance mellem udgifter og indtægter i udlejningsejendomme.

Det er ikke hensigten, at huslejerådet skal foretage en konkret vurdering af regnskaber fra enkelt-ejendomme, men rådet skal træffe sin afgørelse på grundlag af oplysninger om den almindelige prisudvikling og statistisk materiale vedrørende stigninger i udgifterne ved driften af udlejningsejendomme. Rådet skal ved sine afgørelser tage hensyn såvel til driftsudgiftsstigningerne som til udviklingen på boligmarkedet. Det er forudsat, at rådet ved sin virksomhed søger tilvejebragt sådanne retningslinjer for gennemførelse af lejeforhøjelse og vedligeholdelse, at der sikres en tilfredsstillende drift af udlejningsejendommene, hvortil hører, at ejendommen stedse holdes forsvarligt ved lige, og at lejen giver fornøden dækning for udgifterne dels til normale vedligeholdelsesarbejder, dels til en genopretning af ejendommens vedligeholdelsesstandard, ligesom lejen tillige må dække de med ejendommens drift i øvrigt forbundne udgifter, herunder normale prioritetsydelse og en rimelig forrentning af egenkapitalen.

Efter forslaget tillægges der huslejerådet beføjelse til at træffe beslutning om almindelige lejeforhøjelser

i lejemål, der er omfattet af huslejereguleringen, og i forbindelse hermed tage stilling til afsætning af beløb til vedligeholdelse i de heromhandlede lejemål. Huslejerådet vil herved også kunne ændre de gældende regler for afsætning af beløb til disse formål, for så vidt angår lejemål, der i øvrigt er omfattet af huslejerådets virksomhed.

Til nr. 14 og 15.

Forslaget tager for ejendomme, opført før 1. september 1939, sigte på en udvidelse af pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse fra 4 til 5 pct. af den til enhver tid gældende leje og indeholder endvidere en justering af de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse, således at en passende andel af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført, forbeholdes til dette formål.

Som følge af, at også husrum, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1949 til 31. marts 1959, foreslås omfattet af adgangen til lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8 og nr. 12, er pligten til at afsætte beløb til konto for udvendig vedligeholdelse foreslået udvidet tilsvarende.

TÜ nr. 16.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om, at den særlige afsætningspligt til udvendig vedligeholdelse i forbindelse med lejeforhøjelse ved genudleje foreslås ophævet, jfr. bemærkningerne til forslag nr. 5.

Til nr. 17.

For at tilvejebringe mulighed for at gennemføre ensartede regler for varmeafregning foreslås der åbnet mulighed for, at en udlejer med huslejenævnets samtykke i bestående lejemål kan forlange, at varmebidrag fremtidigt skal betales efter hovedreglen i lejelovens § 38 (forbrugskontrakter) i tilfælde, hvor der hidtil har været afregnet efter reglerne i lovens § 39 (basiskontrakter) eller § 40 (faste kontrakter). Det er dog en forudsætning, at lejen fremtidigt nedsættes med et beløb, svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand, som hidtil har været indbefattet i den almindelige lejebetaling.

Til nr. 18.

Med de i forslag nr. 1-17 foreslåede ændringer foreslås lov om leje forlænget i 4 år.

Til § 2.

Da varsling af lejeforhøjelser ikke kan ske før lovens ikrafttræden, foreslås der givet særlig hjemmel til, at den normale frist på 3 måneder nedsættes i tilfælde, hvor varsling sker inden 30. april 1965, således at lejeforhøjelserne i så fald får virkning fra 1. juni 1965.

Bestemmelsen i stk. 2 står i forbindelse med det i nr. 5 og 16 omhandlede forslag om, at den særlige bundne afsætning til udvendig vedligeholdelse af en andel af genudlejningsforhøjelsen ophæves, idet det foreslås, at allerede afsatte beløb, uanset bindingsreglen, kan anvendes frit til vedligeholdelse af ejendommen efter lovens ikrafttræden.

